

ČLÁNOK I – VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:**

Pribinova 19, a.s.
Malý Trh 2/A
811 08 Bratislava

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

– prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných ako základných služieb spojených s prenájomom.

2. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2022, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 31. augusta 2023.

3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2023 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023 za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti.

Vedenie Spoločnosti monitoruje situáciu v súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine a možné účinky a následky na Spoločnosť. Spoločnosť neobchoduje priamo s tretími stranami, ktoré sídlia v Ruskej federácii alebo na Ukrajine, ani s osobami na zozname sankcionovaných osôb. Na základe informácií, ktoré má vedenie Spoločnosti v súčasnosti k dispozícii, vedenie nepredpokladá významný výpadok dodávok (materiálu, tovarov, služieb) ani výpadok predaja svojich výrobkov/služieb v roku 2024 a nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti (t.j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia UZ).

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potencionálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

4. Informácie o skupine

Spoločnosť nie je materskou účtovnou jednotkou.

5. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov účtovnej jednotky

Spoločnosť nemá zamestnancov.

ČLÁNOK II – INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Členovi štatutárneho orgánu neboli v roku 2023 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely člena, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2022: žiadne).

Článok III – INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

Pre dosiahnutie verného a pravdivého obrazu sa upravili metódy vykazovania výnosov (spoločnosť zrealizovala vykázania výnosov - rent-free). Rozdiely zo zmien použitých účtovných metód a účtovných zásad podľa § 7 ods. 3 zákona o účtovníctve sa začítali na účte 428 – Nerozdelený zisk minulých rokov alebo na účte 429 – Neuhradená strata minulých rokov

2. Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejme z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

4	7	2	4	3	3	9	2
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	3	6	4	8	1	5	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

Úsudky

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke.

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Spoločnosť neidentifikovala takú neistotu v odhadoch a predpokladoch, pri ktorej by existovalo významné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

3. Spôsob a určenie oceňovania majetku a záväzkov (vrátane rozhodujúcich odhadov):

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poisťné a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého majetku sú úroky z úverov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v mesiaci uvedenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje postupne počas predpokladanej doby používania.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Oceneniteľné práva	50	lineárna	2

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v mesiaci uvedenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorázovo pri uvedení do používania.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	32 a 50	lineárna	3,13 a 2
Stroje, prístroje a zariadenia	2, 6 a 10	lineárna	50, 16,67 a 10
Inventár	6	lineárna	16,67
Drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	lineárna	100

4. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevyplývajúce pohľadávky.

5. Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch, ktoré sa oceňujú menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

6. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

4	7	2	4	3	3	9	2
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	3	6	4	8	1	5	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

7. Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

Určenie ocenenia **finančných nástrojov alebo majetku**, ktorý nie je finančným nástrojom pri oceňovaní **reálnou hodnotou**: úrokový swap

Komentár k oceňovaniu majetku a záväzkov:

Finančné nástroje definuje § 5 zákona č.566/2001 Z.z. o cenných papieroch v znení neskorších predpisov – sú to napr. cenné papiere (akcie, dlhopisy, dočasné listy), deriváty (opcie, futures, swapy, forwardy), nástroje peňažného trhu (pokladničné poukážky, vkladové listy).

Opravné položky k majetku, okrem dlhodobej pohľadávky a dlhodobej pôžičky, stanovila UJ odborným odhadom bonity príslušného majetku.

Rezervy ocenila UJ kalkulačnou metódou kvalifikovaného odhadu ich menovitej hodnoty na pokrytie budúcich záväzkov.

8. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

9. Cudzía mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu (ďalej ako referenčný kurz).

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

10. Výnosy

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

11. Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - Neuhradená strata minulých rokov, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. V dôsledku skutočnosti opísanej v čl. III bod 1 Spoločnosť takto zaučtovala korekcie roku 2022 vo výške 45 374 eur a upravila výšku nerozdeleného zisku z minulých rokov.

Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

Článok IV – INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETLJÚJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

1. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
Závazky po splatnosti	24 036	40 776
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	1 407 469	45 891 538
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	51 398 991	983 701
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Závazky spolu	52 830 496	46 916 014

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 4 7 2 4 3 3 9 2

DIČ 2 0 2 3 6 4 8 1 5 4

Závazky vo výške 52 830 496 EUR sú kryté záložným právom k nehnuteľnosti, k hnutel'nému majetku, k pohľadávkam a peniazom.

Spoločnosť k 31. decembru 2023 vykázala dlhodobý bankový úver voči Československá obchodná banka, a.s. so zostatkom istiny vo výške 51 300 000 EUR, ktorý je splatný 31. augusta 2028.
Spomínaný úver predstavuje 97,13 % z celkových záväzkov Spoločnosti.

2. Finančné deriváty

Názov položky <i>a</i>	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkladového nástroja <i>d</i>
	pohľadávky <i>b</i>	záväzku <i>c</i>	
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:			
Zabezpečovacie deriváty, z toho:			
Úrokový swap - ČSOB		65 741	3,14 %
Úrokový swap - UNICREDIT		11 464	3,16 %

Názov položky <i>a</i>	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na		Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na	
	výsledok hospodárenia <i>b</i>	vlastné imanie <i>c</i>	výsledok hospodárenia <i>d</i>	vlastné imanie <i>e</i>
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:				
Zabezpečovacie deriváty, z toho:				
Úrokový swap ČSOB + UNICREDIT		-77 205		

a) Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Zabezpečovaná položka <i>a</i>	Reálna hodnota	
	Bežné účtovné obdobie <i>b</i>	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie <i>c</i>
Závazok vykázaný v súvahe (úč. 461)	51 316 174	
Spolu	51 316 174	

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

4	7	2	4	3	3	9	2
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	3	6	4	8	1	5	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Článok V – INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienené záväzky

Spoločnosť má nasledujúce podmienené záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe:

- Spoločnosť ručí za bankový úver nehnuteľnosťou vo výške 48 741 739,75 EUR, hnutel'ným majetkom a pohľadávkami vo výške 998 349,42 EUR a peniazmi vo výške 2 631 215,28EUR,
- Spoločnosť prijala záruky na zabezpečenie kvality diela počas záručnej doby vo výške 27 218,38 EUR..

2. Ostatné finančné povinnosti

Ostatné finančné povinnosti, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú v súvahe, sú tieto:

- Spoločnosť eviduje neuhradené zabezpečenie od nájomcov – Veg Life vo výške 12 742,13 EUR,
- Spoločnosť eviduje bankové záruky od nájomcov – Atos IT Solutions and Services vo výške 139 777,03 EUR, Roche vo výške 140 243,35 EUR

Článok VI – UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO ZÁVIERKOVOM DNI

(Následné udalosti)

Spoločnosti nie sú známe žiadne iné skutočnosti, ktoré vznikli po dni, ku ktorému je zostavená účtovná závierka, ktoré by významnejším spôsobom menili výsledky účtovnej závierky k 31. decembru 2023, resp. by významnejším spôsobom ovplyvnili činnosť spoločnosti v nasledujúcich účtovných obdobiach.